
02003880104020008



5339

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 388**

1 Απριλίου 2002

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. Π2α/Γ.Π. οικ. 27893

Έγκριση και θέση σε ισχύ κανονισμού Διοίκησης και λειτουργίας δύο (2) πολυκατοικιών στο συνοικισμό «ΑΞΙΟΣ» Θεσσαλονίκης.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις:

1. Του Β.Δ. 775/64 «περί Λαϊκής Κατοικίας» όπως τροποποιήθηκε με τα Π.Δ. 228/74 και 778/76.

2. Του Ν.Δ. 3984/59 και του Ν. 4511/66 «Περί στεγαστικής αποκαταστάσεως των εν τω συνοικισμώ «Αξιός» Θεσσαλονίκης διαβιουσών οικογενειών και επιλύσεως θεμάτων τινών αφορώντων εις τον Συνοικισμόν Καλλιθέας Θεσσαλονίκης».

3. Του Ν. 3741/29 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας» και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

4. Την αρ. Γ5β/3076/16.12.86 προγραμματική απόφαση του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας, όπως τροποποιήθηκε με την αρ. Γ5β/48/4.6.87 όμοια.

5. Την αρ. οικ.873/23.6.2000 απόφαση του Γεν. Γραμματέα Π.Κ.Μ. με την οποία εγκρίθηκε το από 21.6.2000 πρακτικό κληρώσεως των διαμερισμάτων και καταστημάτων στους δικαιούχους.

6. Το αρ. 07/5200/13.6.2000 έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχ. Αυτοδ. Θεσσαλονίκης.

7. Την ανάγκη καταρτίσεως και λειτουργίας κανονισμού των δύο πολυκατοικιών που αναγέρθηκαν από το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, στο συνοικισμό «ΑΞΙΟΣ» Θεσσαλονίκης.

8. Την αριθμ. 6459/31.10.2001 Απόφαση Πρωθυπουργού και Υπουργού Υγείας & Πρόνοιας «ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Υγείας και Πρόνοιας», αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε και θέτουμε σε ισχύ τον καταρτισθέντα κανονισμό διοίκησης και λειτουργίας των δύο πολυκατοικιών που ανεγέρθηκαν στο συνοικισμό «ΑΞΙΟΣ» Θεσσαλονίκης, στον οποίο περιλαμβάνονται και περιγράφονται με λεπτομέρεια τα κτηματολογικά στοιχεία κάθε παραχωρούμενου διαμερίσματος και καταστήματος και καθορίζονται οι περιορισμοί, οι υποχρεώσεις και υπόλοιποι όροι που αφορούν στην ομαλή διαμονή και συμβίωση των οικογενειών που εγκαταστάθηκαν εκεί και την απρόσκοπτη διοίκηση, λειτουργία και διαχείριση κάθε πολυκατοικίας όπως παρακάτω:

Σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικιών συνοικισμού «ΑΞΙΟΣ» Θεσσαλονίκης.

ΜΕΡΟΣ Α΄

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

1. Περιγραφή του Συνοικισμού

Ι. Η έκταση του συνοικισμού «ΑΞΙΟΣ» όπου κτίστηκαν οι πολυκατοικίες φαίνεται στο αριθ. 5398 διάγραμμα του Μηχανικού Λ. Θωμάκου περιλαμβάνει πενήντα (50) διαμερίσματα και δέκα έξι (16) καταστήματα, κατανεμημένα σε δύο (2) χωριστά κτίρια, με τα παρακάτω στοιχεία, μαζί με τον αντίστοιχο αριθμό κατοικιών και καταστημάτων σε κάθε όροφο, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ

Ονομασία κτιρίου	Καταστ.-κατοικίες ανά όροφο	αριθμός	Σύνολο κατοικιών και καταστ.ανά κτίριο	
Α. Πολυκατοικία	ισόγειο	8 καταστ.		
επί της οδού	Α΄όροφος	5 κατοικίες		
Λαγκαδά 53	Β΄όροφος	5 κατοικίες		
	Γ΄όροφος	5 κατοικίες		
	Δ΄όροφος	5 κατοικίες	8 καταστήματα και	
	Ε΄όροφος	5 κατοικίες	25 διαμερίσματα	
Β. Πολυκατοικία	ισόγειο	8 καταστ.		
επί της οδού	Α΄όροφος	5 κατοικίες		
Λαγκαδά 55	Β΄όροφος	5 κατοικίες		
	Γ΄όροφος	5 κατοικίες		
	Δ΄όροφος	5 κατοικίες	8 καταστήματα και	
	Ε΄όροφος	5 κατοικίες	25 διαμερίσματα	

ΙΙ. Στοιχεία οικοπεδικού χώρου για το σύνολο του οικισμού:

1. Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου που καταλαμβάνεται από τον οικισμό είναι 1.984,00 τ.μ.

Από το συνολικό αυτό εμβαδόν των 1.984,00 τ.μ., το εμβαδόν που καταλαμβάνουν τα δύο κτίρια ανέρχεται σε 1.723,76 τ.μ. το δε υπόλοιπο 260,24 τ.μ., κατανέμεται στον οικισμό σαν ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος μεταξύ των κτιρίων αυτού.

2. Σαν οικόπεδο κάθε κτιρίου πολυκατοικίας, κατά θέση μέγεθος και σχήμα, θεωρείται η περιλαμβανόμενη μεταξύ των εξωτερικών όψεων αυτού οικοπεδική έκταση.

ΙΙΙ. Περιγραφή των πολυκατοικιών.

1. Η επί της οδού Λαγκαδά 53 πολυκατοικία αποτελείται από ισόγειο καταστήματα με πατάρι και πέντε (5) ορόφους, περιλαμβάνει δε:

α) Κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους που αποτελούνται από δύο (2) κεντρικές εισόδους με το χωλ και ένα κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα 7 ατόμων, που αρχίζει από το υπόγειο και καταλήγει στο δώμα, με τα πλατύσκαλα προσπέλασης των διαμερισμάτων σε κάθε όροφο.

β) Διηρημένες ιδιοκτησίες: Στο υπόγειο της πολυκατοικίας υπάρχει η εγκατάσταση της κεντρικής θέρμανσης που αποτελείται από δύο (2) λεβητοστάσια, του ανελκυστήρα 7 ατόμων και τον χώρο Δ.Ε.Η.

Επίσης υπάρχουν 8 αυτοτελή υπόγεια εμβαδού 48,85 τ.μ. το καθένα, που ανήκουν σε ισάριθμα καταστήματα του ισογείου.

Το ισόγειο αποτελείται από οκτώ (8) καταστήματα με πατάρι εμβαδού 48,85 τ.μ. το ισόγειο και 23,40 τ.μ. το πατάρι.

Σε κάθε όροφο από τους υπόλοιπους πέντε (5) ορόφους της οικοδομής υπάρχουν: δύο (2) διαμερίσματα με ένα (1) δωμάτιο-σαλοτραπεζαρία και βοηθητικούς χώρους, δύο (2) διαμερίσματα με δύο (2) δωμάτια-σαλοτραπεζαρία και βοηθητικούς χώρους και ένα (1) διαμέρισμα με τρία (3) δωμάτια-σαλοτραπεζαρία και βοηθητικούς χώρους.

Στο δώμα της οικοδομής υπάρχουν είκοσι πέντε (25) ηλιακοί θερμοσίφωνες - όσος και ο αριθμός των διαμερισμάτων - χωρητικότητας 120 λίτρων νερού.

2. Η υπό στοιχεία Λαγκαδά 55 πολυκατοικία αποτελείται από υπόγειο, ισόγεια καταστήματα με πατάρι και πέντε ορόφους, περιλαμβάνει δε:

α) κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους που αποτελούνται από δύο (2) κεντρικές εισόδους με το χωλ, κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα 7 ατόμων, που αρχίζει από το υπόγειο και καταλήγει στο δώμα, με τα πλατύσκαλα προσπέλασης των εισόδων και των διαμερισμάτων σε κάθε όροφο.

β) Διηρημένες ιδιοκτησίες: Στο υπόγειο της πολυκατοικίας υπάρχει η εγκατάσταση της κεντρικής θέρμανσης που αποτελείται από δύο (2) λεβητοστάσια, χώρος Δ.Ε.Η, καθώς και ο χώρος που έχει δεσμεύσει η 9η Εφορία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων. Επίσης υπάρχουν δύο (2) αυτοτελή υπόγεια των αρ. 5 και 8 καταστημάτων του ισογείου εμβαδού 48.85 τ.μ. το καθένα.

Το ισόγειο αποτελείται από οκτώ (8) καταστήματα με πατάρι εμβαδού 48,85 τ.μ. το ισόγειο και 23,40 τ.μ. το πατάρι.

Σε κάθε όροφο από τους υπόλοιπους πέντε ορόφους της οικοδομής υπάρχουν: δύο (2) διαμερίσματα με ένα (1) δωμάτιο-σαλοτραπεζαρία και βοηθητικούς χώρους, δύο (2) διαμερίσματα με δύο (2) δωμάτια-σαλοτραπεζαρία και βοηθητικούς χώρους και ένα (1) διαμέρισμα με τρία (3) δωμάτια-σαλοτραπεζαρία και βοηθητικούς χώρους.

Στο δώμα της οικοδομής υπάρχουν είκοσι πέντε (25) ηλιακοί θερμοσίφωνες - όσος και ο αριθμός των διαμερισμάτων - χωρητικότητας 120 λίτρων νερού.

IV. Κοινόχρηστοι χώροι.

Κάθε διηρημένη ιδιοκτησία (κατοικία) πολυκατοικίας πέραν του μεριδίου επί του οικοπέδου (ποσοστό συνιδιοκτησίας οικοπέδου) επί του οποίου ανεγέρθηκε το κτίριο της πολυκατοικίας και στο οικόπεδο το οποίο καθορίζεται στην παράγρ. ΙΙ εδ. 2 του παρόντος κεφαλαίου δεν έχει κανένα λόγο και αιτία συμμετοχής ιδιοκτησίας, μαζί με τις υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες της ίδιας ή άλλων πολυκατοικιών στην έκταση η οποία περιλαμβάνεται μεταξύ των κτιρίων των πολυκατοικιών, η οποία χαρακτηρίζεται σαν κοινόχρηστος.

V. Κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, πράγματα εγκαταστάσεις που ανήκουν στους ιδιοκτήτες κάθε πολυκατοικίας.

Οι χώροι και έργα αδιαιρέτου ιδιοκτησίας και κοινοχρησίας οι οποίοι ανήκουν εξ αδιαιρέτου σε όλες τις χωριστές ιδιοκτησίες και προορίζονται για κοινή χρήση είναι ολόκληρο το οικόπεδο κατά θέση μέγεθος και σχήμα πάνω στο οποίο ανεγέρθηκε το κτίριο της πολυκατοικίας, οι θεμελιώσεις της οικοδομής, οι κατά τις τέσσερις πλευρές, εξωτερικοί τοίχοι, ολόκληρος ο σκελετός της οικοδομής από σιδηροπαγές σκυρόδεμα, οι εσωτερικοί μεσότοιχοι, οι οποίοι χωρίζουν περισσότερες από μια κατοικία ή χώρους ενός ορόφου η κύρια είσοδος καθώς κάθε τμήμα έργο ή εγκατάσταση της οικοδομής, το οποίο εξυπηρετεί αυτήν, το κεντρικό κλιμακοστάσιο με το πλατύσκαλό του, καθώς και τα τυχόν βοηθητικά κλιμακοστάσια, οι ανελκυστήρες, οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, οι κύριοι και βοηθητικοί εσωτερικοί και εξωτερικοί διάδρομοι προσπέλασης των κατοικιών, οι εκτός των διαμερισμάτων εγκαταστάσεις παροχέτευσης νερού και αποχέτευσης, οι υπόνομοι και τυχόν υπάρχοντες βόθροι με τις εγκαταστάσεις τους, και οι εγκαταστάσεις αποχέτευσης των μαγειρείων λουτρών και αποχωρητηρίων, οι εκτός των διαμερισμάτων ηλεκτρικές εγκαταστάσεις των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων της πολυκατοικίας, τα εξωτερικά επιχρίσματα, η απόληξη του κλιμακοστασίου στο δώμα, ολόκληρο το βατό ή άβατο δώμα, ολόκληρες οι εξωτερικές όψεις της οικοδομής.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ: ΛΑΓΚΑΔΑ 53

Α/Α	Όροφος	Διαμερί-σματα	Καθαρό Εμβαδό (μ2)	Κοινό-χρηστα (μ2)	Μικτό Εμβαδό (μ2)	Ποσοστό επί του οικοπέδου σε%ο	Ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο (μ2)	Εξώστες (μ2)
1.	1ος	1	68,10	16,23	84,3	16,27	32,28	16,75
2.	1ος	2	66,20	15,78	81,9	15,82	31,39	18,25
3.	1ος	3	48,80	11,63	60,4	11,66	23,14	13,58
4.	1ος	4	54,90	13,08	68	13,12	26,03	13,31
5.	1ος	5	79,40	18,92	98,3	18,97	37,64	21,68
6.	2ος	6	68,10	16,23	84,3	16,27	32,28	16,75
7.	2ος	7	66,20	15,78	82	15,82	31,39	18,25
8.	2ος	8	48,80	11,63	60,4	11,66	23,14	13,58
9.	2ος	9	54,90	13,08	68	13,12	26,03	13,31
10.	2ος	10	79,40	18,92	98,3	18,97	37,64	21,68
11.	3ος	11	68,10	16,23	84,3	16,27	32,28	16,75
12.	3ος	12	66,20	15,78	82	15,82	31,39	18,25
13.	3ος	13	48,80	11,63	60,4	11,66	23,14	13,58
14.	3ος	14	54,90	13,08	68	13,12	26,03	13,31
15.	3ος	15	74,90	18,92	98,3	18,97	37,64	21,68
16.	4ος	16	68,10	16,23	84,3	16,27	32,28	16,75
17.	4ος	17	66,20	15,78	82	15,82	31,39	18,25
18.	4ος	18	48,80	11,63	60,4	11,66	23,14	13,58
19.	4ος	19	54,90	13,08	68	13,12	26,03	13,31
20.	4ος	20	79,40	18,92	98,3	18,97	37,64	21,68
21.	5ος	21	68,10	16,23	84,3	16,27	32,28	16,75
22.	5ος	22	66,20	15,78	82	15,82	31,39	18,25
23.	5ος	23	48,80	11,63	60,4	11,66	23,14	13,58
24.	5ος	24	54,90	13,08	68	13,12	26,03	13,31
25.	5ος	25	79,40	18,92	98,3	18,97	37,64	21,68
26.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 1							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9	15,10	29,95	
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,3			
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					
27.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 2							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9	15,10	29,95	
	ΠΑΤΑΡΙ		23,4	1,92	25,3			
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					
28.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 3							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9	15,10	29,95	
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,3			
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					

Α/Α	Όροφος	Διαμερί-σματα	Καθαρό Εμβαδό (μ2)	Κοινό-χρηστα (μ2)	Μικτό Εμβαδό (μ2)	Ποσοστό επί του οικοπέδου σε%ο	Ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο (μ2)	Εξώστες (μ2)
29.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 4							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,4	1,92	25,3	15,10	29,95	
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					
30.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 5							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,3	15,10	29,95	
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					
31.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 6							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85		52,9			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,4	4,01	25,3	15,10	29,95	
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85	1,92				
32.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 7							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,3	15,10	29,95	
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					
33.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 8							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,9			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,3	15,10	29,95	
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85					

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ: ΛΑΓΚΑΔΑ 55

Α/Α	Όροφος	Διαμερί-σματα	Καθαρό Εμβαδό (μ2)	Κοινό-χρηστα (μ2)	Μικτό Εμβαδό (μ2)	Ποσοστό επί του οικοπέδου σε%ο	Ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο (μ2)	Εξώστες
1.	1ος	1	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
2.	1ος	2	66,2	15,78	81,89	15,82	31,39	18,25
3.	1ος	3	48,8	11,63	60,43	11,66	23,14	13,58
4.	1ος	4	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
5.	1ος	5	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
6.	2ος	6	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
7.	2ος	7	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
8.	2ος	8	48,8	11,63	60,43	11,66	23,14	13,58
9.	2ος	9	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
10.	2ος	10	68,1	16,23	60,43	16,27	32,28	16,75

Α/Α	Όροφος	Διαμερί-σματα	Καθαρό Εμβαδό (μ2)	Κοινό-χρηστα (μ2)	Μικτό Εμβαδό (μ2)	Ποσοστό επί του οικοπέδου σε%ο	Ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο (μ2)	Εξώστες
11.	3ος	11	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
12.	3ος	12	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
13.	3ος	13	48,8	11,63	60,43	11,66	23,14	13,58
14.	3ος	14	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
15.	3ος	15	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
16.	4ος	16	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
17.	4ος	17	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
18.	4ος	18	48,8	11,63	60,43	11,66	23,14	13,58
19.	4ος	19	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
20.	4ος	20	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
21.	5ος	21	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
22.	5ος	22	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
23.	5ος	23	48,8	11,63	60,43	11,66	23,14	13,58
24.	5ος	24	66,2	15,78	81,98	15,82	31,39	18,25
25.	5ος	25	68,1	16,23	84,33	16,27	32,28	16,75
26.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 1							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,86			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	
27.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 2							
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,86			
	ΠΑΤΑΡΙ		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	
28.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 3							
	ΙΣΟΓΕΙΟ							
	ΠΑΤΑΡΙ							
29.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 4		48,85	4,01	52,86			
	ΙΣΟΓΕΙΟ		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	
	ΠΑΤΑΡΙ							
30.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 5		48,85	4,01	52,86			
	ΙΣΟΓΕΙΟ		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	
	ΠΑΤΑΡΙ							
	ΥΠΟΓΕΙΟ		48,85	4,01	52,86			
31.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 6		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	
	ΙΣΟΓΕΙΟ		48,85					
	ΠΑΤΑΡΙ							
32.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 7		48,85	4,01	52,86			
	ΙΣΟΓΕΙΟ		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	
	ΠΑΤΑΡΙ							
33.	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 8		48,85	4,01	52,86			
	ΙΣΟΓΕΙΟ		23,40	1,92	25,32	15,10	29,95	

ΜΕΡΟΣ Β΄

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί της ιδιοκτησίας

1. Κάθε μία από τις διηρημένες ιδιοκτησίες εκ των οποίων αποτελούνται οι πολυκατοικίες που έχουν περιγραφεί στο Α΄ μέρος, αποτελεί αντικείμενο της ιδιοκτησίας ενός εκάστου, ο οποίος φέρεται στο παραχωρητήριο δικαιούχος του οριζόμενου σ' αυτό διαμερίσματος.

Η κτήση, απαλλοτρίωση και η για οποιοδήποτε αιτία μεταβίβαση και απώλεια της κυριότητας από κάθε ιδιοκτήτη της διηρημένης ιδιοκτησίας, διέπεται από τους ισχύοντες κανόνες δικαίου, οι οποίοι περιλαμβάνονται στις διατάξεις του Νόμου 3741/29, των άρθρων 1002, 1117 Α.Κ. καθώς και στις διατάξεις της περί Λαϊκής Κατοικίας Νομοθεσίας ειδικότερα:

α) το δικαίωμα της κυριότητας καθώς και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα από κάθε διηρημένη ιδιοκτησία, αφορά σε κάθε χωριστή και προσδιοριζόμενη επακριβώς κατοικία και ενωμένη σε ένα ενιαίο σύνολο μαζί με τα προσαρτήματά της και τα άλλα δικαιώματα συμμετοχής της σε αδιαίρετους χώρους.

β) ο κύριος κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας έχει ως προς την ιδιότητά του αυτή όλα τα εμπράγματα προσωπικά και κάθε άλλης φύσεως δικαιώματα τα οποία ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου και το δικαίωμα της απόλυτης και απεριόριστης διάθεσης απαλλοτρίωση ή με οποιοδήποτε τρόπο, με πράξη εν ζωή ή λόγω θανάτου μεταβίβασης της κυριότητας, νομής και κατοχής της ιδιοκτησίας του, καθώς και της υποθήκευσής της, υπό τους περιορισμούς που αναφέρονται στο εκδιδόμενο παραχωρητήριο και τις διατάξεις της περί Λαϊκής Κατοικίας ισχύουσας νομοθεσίας.

Σε περίπτωση κατά την οποία το δικαίωμα ανήκει ή περιέρχεται σε περισσότερα από ένα πρόσωπα, αυτά καθίστανται συγκύριοι εξ αδιαιρέτου, απαγορεύεται δε απόλυτα η αυτούσια διανομή ή διαίρεση της ιδιοκτησίας.

γ) Κάθε νέος ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας, ο οποίος κύριος αυτής με οποιοδήποτε νόμο τρόπο, έλκει τα δικαιώματά του από τον δικαιοπάροχό του και ουδέποτε μπορεί να έχει δικαιώματα άλλα, περισσότερα ή διάφορα των δικαιωμάτων αυτού.

δ) Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας, μπορεί να μεταρρυθμίσει εσωτερικά την ιδιοκτησία του, αλλά μόνο κατόπιν γνωμάτευσης της αρμόδιας Δ/νσης Πολεοδομίας Ν.Α. Θεσ/νίκης, σε συνεργασία με τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών Ν.Α. Θεσ/νίκης και υπό τον όρο ότι δεν θίγονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι και έργα της συνιδιοκτησίας, οι τοίχοι η εκ σιδηροπαγούς σκυροκονιάματος κατασκευή της ιδιοκτησίας του ή της όλης οικοδομής καθώς και η ασφάλεια, αντοχή και στερεότητα αυτής.

Απαγορεύεται όμως απόλυτα κάθε μεταρρύθμιση και μεταβολή ή επισκευή εξωτερικά, είτε προς τις οδούς είτε προς τους τυχόν υπάρχοντες φωταγωγούς, τους διαδρόμους και κλιμακοστάσια ή άλλους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους, όπως το να ανοίγει τρύπες και παράθυρα στους τοίχους και γενικά κάθε μεταβολή που θίγει τις σωληνώσεις και τους αγωγούς νερού, οι οποίοι περνούν είτε οριζόντια, είτε κατακόρυφα από την ιδιοκτησία του.

Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός των εξωτερικών τοίχων της διηρημένης ιδιοκτησίας, ή η αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθυρόφυλλων, παραθύρων, θυρών των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε αλλαγή της εξωτερικής εμφάνισης αυτής, χωρίς απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, η οποία θα εγκριθεί από τη Δ/νση Πολεοδομίας Ν.Α. Θεσ/νίκης σε συνεργασία με την Δ/νση Τεχν.Υπηρεσιών Ν.Α. Θεσ/νίκης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Δικαιώματα υποχρεώσεις και περιορισμοί για τη χρήση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας.

1. Ο ιδιοκτήτης κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή όπως επιθυμεί, είτε ο ίδιος, είτε ενοικιάζοντας ή παραχωρώντας με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο τη χρήση αυτής, υπό τους περιορισμούς που αναγράφονται στο παραχωρητήριο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί Λαϊκής Κατοικίας και του κανονισμού αυτού.

2. Απαγορεύεται μέσα σε κάθε κατοικία και τα παραρτήματα αυτής η εγκατάσταση εύφλεκτων και δύσοσμων υλών και αντικειμένων τα οποία επηρεάζουν την ασφάλεια, την στερεότητα και εμφάνιση της κατοικίας.

3. Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας εν όλω ή εν μέρει σαν δημόσιο ή δημοτικό γραφείο, ιατρείο αφροδισίων και γενικά μεταδοτικών νοσημάτων, οικοτροφείο, σχολείο, παιδ. σταθμό, χαρτοπαικτική λέσχη, χορευτικό κέντρο, χοροδιδασκαλείο, ωδείο, οίκο ανοχής, σε οποιαδήποτε μορφή, φροντιστήριο, εκλογικό κέντρο, εμπορικό κατάστημα και γενικά κάθε χρήση η οποία δημιουργεί προβλήματα στην ησυχία και την ασφάλεια των ενοίκων, η οποία αντίκειται στους Νόμους και τις Αστυνομικές διατάξεις. Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας σαν γραφείο άσκησης ελεύθερου επαγγέλματος, δηλαδή, ιατρού, δικηγόρου, αρχιτέκτονος κ.λ.π., αποκλείεται όμως η πληρωμή ή η συγκέντρωση εργατών σ' αυτό.

4. Απαγορεύεται μέσα στις διηρημένες ιδιοκτησίες και τα παραρτήματα αυτών, καθώς και μέσα στους κοινόχρηστους χώρους η εγκατάσταση, διατήρηση και παραμονή οποιωνδήποτε ζώων και πτηνών, επιτρέπεται εξαιρετικά η διατήρηση μικρών κατοικίδων ζώων ή ωδικών πτηνών στις ιδιοκτησίες και υπό την προϋπόθεση ότι δεν προξενείται ενόχληση για τους λοιπούς ενοίκους.

5. Απαγορεύεται απολύτως κάθε θόρυβος στις ώρες κοινής ανάπαυσης, όπως αυτές καθορίζονται από τις Αστυνομικές Αρχές. Η μουσική είτε λόγω μελέτης είτε λόγω διασκέδασης επιτρέπεται, με εξαίρεση τις ώρες ανάπαυσης.

6. Οι συνιδιοκτήτες και εκείνοι που κάνουν χρήση των διαμερισμάτων οφείλουν να ανέχονται τις τυχόν ενοχλήσεις που μπορεί να έχουν από επιθεώρηση στα διαμερίσματά τους για επισκευή εγκαταστάσεων που αφορούν το κτίριο.

7. Γενικά κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται να χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του σαν απόλυτος και απεριόριστος κύριος αυτής, υπό τον όρο όμως ότι δεν θα παρεμποδίζει την άσκηση όμοιων δικαιωμάτων των λοιπών ιδιοκτητών, δεν θα παρενοχλεί και διαταράσσει την ησυχία αυτών και θα τηρεί όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτόν τον κανονισμό, τους Νόμους και τις Αστυνομικές διατάξεις.

8. Σε περίπτωση που μισθωτής ή οποιοσδήποτε με οποιονδήποτε τρόπο κάνει χρήση μιας ιδιοκτησίας και παραβεί όρο του κανονισμού αυτού, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να επιδιώξει την έξωση ή αποβολή του παραβάτη και την είσπραξη των ποινικών ρητρών. Σε άρνηση του ιδιοκτήτη, ή παρέλευση εύλογου χρόνου, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δυστροπούντος ιδιοκτήτη ασκεί σύμφωνα με τον κανονισμό αυτό ο Διαχειριστής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Δικαιώματα και περιορισμοί για τη χρήση των κοινοχρήστων χώρων και έργων.

1. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας έχει επί των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων χώρων, έργων, μηχανημάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας όλα τα δικαιώματα που αρμόζουν στο συγκύριο, ανάλογα με τη φύση, το είδος και τον προορισμό αυτών.

2. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι. Απαγορεύεται η χρησιμοποίησή τους πέραν του απαραίτητου χρόνου από τους συνιδιοκτήτες. Τα πεζοδρόμια, οι προαύλιοι χώροι, η είσοδος, οι κλίμακες, οι διάδρομοι και γενικά κάθε χώρος κοινής χρήσης πρέπει να είναι ελεύθερος όλο το χρόνο, απαγορεύεται δε από τους συνιδιοκτήτες η κατάληψη αυτών με την τοποθέτηση κιβωτίων, αυτοκινήτων και γενικά κάθε αντικειμένου που εμποδίζει την ελεύθερη χρήση αυτών.

Απαγορεύεται το τίναγμα ταπήτων από τα παράθυρα και τις κλίμακες, επιτρέπεται μόνο εντός των δωμάτων και της ταρά-

τσας, η οποία θα χρησιμοποιείται με σειρά από όλους τους συνιδιοκτήτες. Απαγορεύεται απολύτως στους ενοίκους να ρίχνουν μέσα στους σωλήνες ή σε αποχετεύσεις στερεά σώματα, δηλαδή συντρίμμια πιάτων μαγειρείου, απορρίμματα και κάθε τι που μπορεί να φράζει τους αγωγούς και να μολύνει την ατμόσφαιρα ή να παράγει ατμούς αερίων εύφλεκτους και επικίνδυνους.

3. Απαγορεύεται η ανάρτηση ή τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών στους εξώστες, στην ταράτσα και στο εξωτερικό γενικά της οικοδομής.

Επιτρέπεται η τοποθέτηση μικρών επιγραφών στις πόρτες κάθε διαμερίσματος, οι οποίες θα δείχνουν το όνομα και το επάγγελμα των ενοίκων.

4. Απαγορεύεται να τοποθετηθούν στις ποδιές των παραθύρων και στα στηθαία των εξωστών λουλούδια φυτά και γλάστρες.

Επιτρέπεται να τοποθετηθούν γλάστρες και φυτά περιορισμένου μεγέθους και βάρους εντός των εξωστών με τον όρο όμως ότι το πότισμα θα γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μην υγραίνονται οι εξώστες και η εξωτερική πρόσοψη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

Κοινά βάρη, δαπάνες της συνιδιοκτησίας και κατανομή αυτών

1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται αυτοδικαίως με την ιδιότητά του αυτή, με τα κοινά βάρη και κοινές δαπάνες που απορρέουν από την συνιδιοκτησία.

2. Στις κοινές δαπάνες και βάρη κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει ανάλογα με το αναγραφόμενο στον πίνακα του κεφαλαίου Β΄ μέρους Α΄ ποσοστό δαπανών της διηρημένης ιδιοκτησίας του, δηλαδή:

α) Στη συντήρηση και επιδιόρθωση των εξωτερικών τοίχων, πρόσοψης, βασικών τοιχωμάτων, πεζοδρομίων, καπναγωγών, αεραγωγών, υπονόμων και γενικά κάθε άλλου κοινόχρηστου χώρου ή εγκατάσταση που δεν κατονομάζεται ρητά.

β) Στη δαπάνη κατανάλωσης πετρελαίου κεντρικής θέρμανσης, ηλεκτρικού ρεύματος, για τη λειτουργία καθώς και για τον φωτισμό των εισόδων, κλιμακοστασίων, διαδρόμων και γενικά των κοινόχρηστων χώρων.

γ) Στη δαπάνη για την προμήθεια των αναγκαίων σκευών και υλικών για τη χρήση, συντήρηση και καθαριότητα του κτιρίου της πολυκατοικίας και των κοινοχρήστων χώρων και έργων καθώς και κάθε δαπάνη που απορρέει από τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα της πολυκατοικίας.

δ) Στη δαπάνη καταναλώσεως νερού για χρήση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας.

ε) Σε κάθε άλλη δαπάνη που αποφασίζεται από την Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών.

3. Η δαπάνη συντήρησης ή επισκευής οποιασδήποτε βλάβης ή ζημίας προς εξυπηρέτηση διηρημένης ιδιοκτησίας (των εντός αυτής ευρισκομένων) βαρύνει εξ ολοκλήρου τον ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας αυτής, εφόσον η βλάβη δεν οφείλεται σε βλάβη της όλης εγκατάστασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

Ασφάλιση

Α) Η ασφάλιση των κοινοκτήτων της πολυκατοικίας κατά των κινδύνων φωτιάς είναι υποχρεωτική, εφόσον αυτό προβλέπεται ή θα προβλεφθεί στο μέλλον από την ισχύουσα νομοθεσία ή εφόσον αποφασίσει αυτό η Γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών κάθε πολυκατοικίας με πλειοψηφία των 700‰, των ψήφων. Η ασφάλιση πρέπει να υπογράφεται κάθε χρόνο και το ποσό αυτής πρέπει να είναι ίσο προς την πραγματική αξία του ασφαλιζόμενου κοινοκτήτου.

Την ασφάλεια υπογράφει ο διαχειριστής ο οποίος δικαιούται να πάρει την αναλογία των ασφαλίστρων από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες.

Η αναλογία συμμετοχής κάθε συνιδιοκτήτη στη δαπάνη αυτή είναι ίση με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του όπως αυτό καθορίζεται στο Μέρος Α΄ Κεφάλαιο Β΄στον πίνακα στοιχείων και ποσοστών και στη στήλη δαπάνη και ψήφοι επί τοις ‰.

Β) Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από φωτιά των κοινοχρήστων χώρων, εγκαταστάσεων και έργων κάθε ποσό που καταβάλλεται από Ασφαλιστική Εταιρεία ανήκει από κοινού και εξ αδιαιρέτου σε όλους τους συνιδιοκτήτες οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι να το δαπανήσουν για επισκευή της ζημίας.

Το ποσό εισπράττει από την Ασφαλιστική Εταιρεία ο διαχειριστής της πολυκατοικίας, ο οποίος μετά την γνωμάτευση του αρμόδιου Πολεοδομικού γραφείου, ενεργεί τις επισκευές και αποδίδει μετά το τέλος αυτών λογαριασμό στη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών.

Γ) Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής από φωτιά μιας ή περισσοτέρων διηρημένων διηρημένων ιδιοκτησιών οι ιδιοκτήτες αυτών, εφόσον το είχαν ασφαλίσει υποχρεούνται να δαπανήσουν όλο το ποσό που θα εισπράξουν από την Ασφαλιστική Εταιρεία για αποκατάσταση των ζημιών των ιδιοκτησιών τους. Προτίμηση στην επισκευή και αποκατάσταση των ζημιών έχουν εκείνες που σχετίζονται με την εξώθυρα της διηρημένης ιδιοκτησίας και τα εξωτερικά κουφώματα, επισκευές οι οποίες πρέπει να προηγούνται κάθε άλλης.

Δ) Σε περίπτωση καταστροφής, όχι από φωτιά αλλά από άλλη αιτία, της οποίας το ποσό υπερβαίνει τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας της όλης οικοδομής, η συνιδιοκτησία παύει να υφίσταται κατ' ορόφους σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3741/29.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

Διοίκηση και διαχείριση της πολυκατοικίας

1) Την διοίκηση και την διαχείριση της πολυκατοικίας ασκεί η Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών. Στη συνέλευση αυτή αυτοδικαίως δικαιούται να μετέχει κάθε ιδιοκτήτης είτε αυτοπροσώπως, είτε με ειδικό πληρεξούσιο. Ο όλος αριθμός των ψήφων είναι χίλιοι (1.000) και κάθε ιδιοκτήτης έχει τόσους ψήφους όσοι είναι τα χιλιοστά της συμμετοχής της ιδιοκτησίας στο σχετικό πίνακα του κεφαλαίου Β΄ του Α΄ μέρους.

Ο διαχειριστής βοηθούμενος από ένα βοηθό είναι υπεύθυνος απέναντι στη Γενική Συνέλευση και αποδίδει σ' αυτή λογαριασμό στο τέλος κάθε έτους διαχειρίσεώς του. Σε περίπτωση απουσίας του διαχειριστή ή κωλύματος, τον αναπληρώνει ο βοηθός του.

2) Η τακτική Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών συνέρχεται σε συνεδρίαση τουλάχιστον μία φορά το χρόνο και κατά το μήνα Νοέμβριο με πρόσκληση του διαχειριστή.

Η πρόσκληση και η κοινοποίηση αυτής προς τους ιδιοκτήτες πρέπει να γίνεται τουλάχιστον 5 πλήρεις ημέρες πριν τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση αυτή πρέπει να ορίζεται ο τόπος η ημέρα και η ώρα της Συνέλευσης καθώς και η ημέρα και η ώρα της επαναληπτικής συνεδρίασης στον ίδιο τόπο για την περίπτωση ματαίωσης της πρώτης ελλείψει απαρτίας ή συγκέντρωσης ικανού αριθμού ψήφων, όπου απαιτείται εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη αποφάσεως.

Σε περίπτωση αμέλειας του Διαχειριστή την τακτική συνέλευση μπορεί να συγκαλέσει κάθε ιδιοκτήτης.

3) Η Γενική Συνέλευσης συνεδριάζει και αποφασίζει εγκαίρως όταν παρίστανται και εκπροσωπούνται σ' αυτή τα επτακόσια πενήντα χιλιοστά (750‰) των ψήφων δηλαδή 750 ψήφοι.

Εάν δεν γίνει απαρτία κατά την πρώτη συνεδρίαση, η Συνέλευση συνέρχεται σε επαναληπτική συνεδρίαση αυτοδικαίως μετά 15 ημέρες,οπότε αυτή αποφασίζει έγκυρα αν παρίστανται 250 ψήφοι, με εξαίρεση μόνο τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο Νόμος ή ο Κανονισμός αυτός απαιτεί εξαιρετική απαρτία.

4) Έκτακτη Γενική Συνέλευση συγκαλείται οποτεδήποτε είτε με πρόσκληση του Διαχειριστή, είτε με πρόσκληση των ιδιοκτητών, οι οποίοι εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα τέταρτο (1/4) του όλου αριθμού των ψήφων.

Και ο μεν πρώτος συγκαλεί Γενική Συνέλευση με πρόσκληση για να παρθούν αποφάσεις για ορισμένα θέματα από αυτή, οι δε

ιδιοκτήτες προκειμένου να αποφασίσει αυτή για την παύση του διαχειριστή.

5) Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων λαμβάνονται με την πλειοψηφία των ψήφων, εκτός αν ο Νόμος ή ο Κανονισμός αυτός απαιτούν εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη αποφάσεων. Σ΄αυτές δεν δικαιούνται ψήφους, όσοι δεν έχουν εκπληρώσει τις οικονομικές υποχρεώσεις τους προς τον διαχειριστή.

6) Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων εφόσον λαμβάνονται σύμφωνα με το Νόμο και τον Κανονισμό αυτό είναι έγκυροι και υποχρεωτικοί από όλους τους συνιδιοκτήτες.

7) Η Γενική Συνέλευση εκλέγει το Διαχειριστή της πολυκατοικίας και το βοηθό του. Αυτοί υποχρεωτικά πρέπει να είναι από τους συνιδιοκτήτες. Η θητεία τους είναι για δύο (2) χρόνια.

8) Ο διαχειριστής σαν εντολοδόχος του συνόλου των ιδιοκτητών ενεργεί τις τρέχουσες επισκευές των κοινοκτήτων και πληρώνει τις κοινές δαπάνες από χρήματα που του καταβάλλουν οι υπόχρεοι ιδιοκτήτες, οι οποίοι μετά την πρόσκληση οφείλουν να καταβάλλουν αυτά χωρίς αναβολή, αλλιώς καταβάλλουν αποζημίωση για τυχόν ζημίες των λοιπών ιδιοκτητών.

Για την αντιμετώπιση των τρεχουσών ή έκτακτων δαπανών η Γενική Συνέλευση ορίζει σαν πάγια προκαταβολή ποσό το οποίο υποχρεούνται οι συνιδιοκτήτες να καταβάλλουν στο Διαχειριστή, για την κάλυψη των αναγκών που παρουσιάζονται, με απόδοση λογαριασμού, ποσό το οποίο συνέχεια ανανεώνεται στα χέρια του διαχειριστή, αφού οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταβάλλουν ανελλιπώς τους μηνιαίους λογαριασμούς τους.

Ο Διαχειριστής είναι υπεύθυνος για κάθε ζημιά, η οποία θα προέκυπτε στους συνιδιοκτήτες από υπαιτιότητά του και λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών.

Για δαπάνη επισκευής η οποία υπερβαίνει τις 20.000 δρχ. απαιτείται αιτιολογημένη γνωμάτευση ενός μηχανικού και πρακτικό έγκρισης υπογραφόμενο από τον διαχειριστή και το βοηθό του. Εάν το ποσό αυτό υπερβαίνει τις 50,000 δρχ. με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία η μη εκτέλεση της επισκευής θέτει θέμα ασφάλειας του κτιρίου μερικώς ή ολικώς, η έγκριση δίνεται από τη Γενική Συνέλευση που συγκαλείται εκτάκτως.

Ο διαχειριστής λαμβάνει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα για την διατήρηση άψογης κατάστασης, καθαριότητας των χώρων γύρω από την πολυκατοικία, την είσοδο αυτής καθώς και όλους τους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας. Για το σκοπό αυτό μπορεί να προσλαμβάνει πρόσωπο, κατά προτίμηση από τους διαμένοντες στην πολυκατοικία με μηνιαία αποζημίωση.

9) Κάθε συνιδιοκτήτης ή μισθωτής ή κάθε ένας που με οποιοδήποτε τρόπο κάνει χρήση του διαμερίσματος, υποχρεούται στην τακτοποίηση του κατά μήνα λογαριασμού κοινοχρήστων δαπανών που του κοινοποιεί ο διαχειριστής, εντός οκτώ (8) ημερών. Σε περίπτωση κατά την οποία η πληρωμή του λογαριασμού καθυστερήσει πέραν του 15ημέρου υποχρεούνται στην καταβολή ποινικής ρήτρας, πρόσθετου ποσού ίσου προς το ½ του οφειλόμενου. Σε περίπτωση καθυστέρησης πέραν των (60) ημερών ο διαχειριστής σαν πληρεξούσιος όλων των συνιδιοκτητών, υποχρεούται να επιδιώξει δια της δικαστικής οδού του πειθαναγκασμού εκείνου που δεν πληρώνει τον λογαριασμό, την ποινική ρήτρα και τις λοιπές δικαστικές δαπάνες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

Χρήση ταράτσας

1) Εάν η πολυκατοικία έχει ταράτσα, η χρήση αυτής είναι κοινή για όλους τους συνιδιοκτήτες αποκλειστικά και μόνο για το στέγνωμα των ρούχων και το τίναγμα των ταπήτων, και αποκλείεται άλλη χρήση αυτής. Η σειρά χρησιμοποίησης της ταράτσας για τον παραπάνω σκοπό, καθορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Φωτεινές επιγραφές στην ταράτσα επιτρέπονται μόνο ύστερα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και με σκοπό την ενίσχυση του κοινού Ταμείου των συνιδιοκτητών και μόνο ύστερα από άδεια των αρμοδίων αρχών, Δ/νση Πολεοδομίας και Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών.

2) Η χρήση των τυχόν υπαρχόντων πλυντηρίων και της ταράτσας για το άπλωμα των ρούχων και το τίναγμα των ταπήτων επιτρέπεται κάθε μέρα μόνο από το πρωί η ώρα 8 π.μ. και μέχρι το μεσημέρι στις 2 μ.μ. και το απόγευμα από ώρα 6 μ.μ. μέχρι 9 μ.μ. Απαγορεύεται απολύτως η χρήση τους τις υπόλοιπες ώρες της ημέρας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

Γενικές διατάξεις

1) Στον κανονισμό αυτό όλοι οι περιορισμοί της κυριότητας έχουν σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 3741/29 χαρακτήρα δουλείας.

2) Η υπογραφή από οποιονδήποτε αγοραστή κάθε πράξης με την οποία γίνεται κύριος διαμερίσματος, με τις προϋποθέσεις και περιορισμούς πάντοτε της περί λαϊκής κατοικίας Νομοθεσίας, προϋποθέτει την πλήρη γνώση, ανεπιφύλακτη αποδοχή και απόλυτη έγκριση του κανονισμού αυτού από τον παραπάνω, υποχρέωση επίσης έχουν και όλοι οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι των συνιδιοκτητών.

3) Εάν ο ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας παραχωρήσει επί της ιδιοκτησίας του οποιαδήποτε δικαιώματα τα οποία επιτρέπονται από το Νόμο και τον Κανονισμό αυτό, είτε με μίσθωση, είτε με παραχώρηση της χρήσης, είτε με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, πρέπει να υποχρεώσει τον τρίτο αυτό στην τήρηση όλων των διατάξεων του κανονισμού αυτού, ευθύνεται όμως πάντοτε και αυτός προσωπικά απέναντι στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, για κάθε πράξη ή παράλειψη του ατόμου προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση.

Οι συνιδιοκτήτες έχουν ίδιο δικαίωμα να ζητήσουν απ' ευθείας από αυτόν στον οποίο έγινε η μεταβίβαση της τήρησης των διατάξεων του κανονισμού και την τακτοποίηση κάθε ζημιάς.

4) Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ συνιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματά τους και τις υποχρεώσεις και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιωνδήποτε προσώπων, η οποία στρέφεται γύρω από την ερμηνεία και την εφαρμογή του κανονισμού αυτού και τις σύμφωνα με αυτόν γενόμενες συμφωνίες, λύεται σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 3741/29.

5) Σε περίπτωση αθετήσεως όσων περιλαμβάνονται στο μέρος Β΄κεφάλαιο Β΄, ανεξάρτητα της υποχρέωσης για άμεση διακοπή της αντίθετης για τον κανονισμό χρήσης, επέρχονται οι παρακάτω συνέπειες: Εάν ο συνιδιοκτήτης ήθελε να χρησιμοποιήσει την ιδιοκτησία του κατά παράβαση των παραπάνω υποχρεούται να καταβάλλει στους συνιδιοκτήτες μέσω του διαχειριστή ποινική ρήτρα 10.000 δρχ. Σε περίπτωση συνέχισης της παράβασης αυτής την 30η ημέρα η ποινική ρήτρα διπλασιάζεται ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες συνέπειες, με επιφύλαξη για το δικαίωμα λήψης προσωρινών μέτρων από τον Ειρηνοδίκη.

6) Κάθε πράξη αντίθετη με τον κανονισμό αυτό είναι άκυρη.

7) Κάθε τροποποίηση του παρόντα κανονισμού ενεργείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και μεταγράφεται στο περιθώριο των αρχικών παραχωρητηρίων μετά γνώμη των 3/4 των Γενικών Συνελεύσεων των δύο (2) πολυκατοικιών στις οποίες αναφέρεται ο κανονισμός αυτός.

Η απόφαση κάθε Γενικής Συνέλευσης λαμβάνεται με την πλειοψηφία των 600 %ο των ψήφων.

8) Κάθε οικιστής είναι υποχρεωμένος να συμμορφωθεί με τους όρους του Γενικού Κανονισμού Λειτουργίας του Οικισμού.

9) Κάθε παραχωρητήριο που θα εκδοθεί με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα διαμερίσματος των πολυκατοικιών του συνοικισμού «ΑΞΙΟΣ» Θεσσαλονίκης, πρέπει να παραπέμπει ρητά στην απόφαση αυτή, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο συμπλήρωμά του.

10) Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 13 Μαρτίου 2002

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΘΑΝΟΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ